

คำอธิบายและวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ ไตรมาส 2 ปี 2568 (1 เมษายน 2568 – 30 มิถุนายน 2568)

สรุปผลการดำเนินงาน

- รายได้รวม สำหรับไตรมาส 2 ปี 2568 เท่ากับ 320.43 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 2.2 เมื่อเทียบกับไตรมาส 1 ปี 2568
- กำไรจากการลงทุนสุทธิ สำหรับไตรมาส 2 ปี 2568 เท่ากับ 198.95 ล้านบาท
- มูลค่าสินทรัพย์สุทธิ (NAV) ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2568 เท่ากับ 9,291.51 ล้านบาท หรือคิดเป็น 9.6086 บาทต่อหน่วยทรัสต์

ข้อมูลที่สำคัญทางการเงิน

หน่วย : ล้านบาท	ไตรมาส 2 2568	ไตรมาส 1 2568	QoQ (%)
รายได้			
รายได้ค่าเช่าและบริการ	316.82	308.60	2.7%
รายได้ดอกเบี้ย	2.84	4.48	(36.5%)
รายได้อื่น	0.77	0.51	49.4%
รวมรายได้	320.43	313.60	2.2%
ค่าใช้จ่าย			
ต้นทุนค่าเช่าและบริการ	86.51	79.33	9.0%
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	4.44	4.45	(0.3%)
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	3.65	3.66	(0.2%)
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	0.20	2.64	(92.3%)
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	24.96	26.56	(6.0%)
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	0.41	0.42	(1.6%)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	1.32	2.61	(49.5%)
รวมค่าใช้จ่าย	121.48	119.67	1.5%
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	198.95	193.93	2.6%
รายการขาดทุนสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของ เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	(109.43)	(125.17)	(12.6)
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	89.51	68.76	30.2%

หมายเหตุ : ตัวเลขในตารางแสดงข้อมูลที่สำคัญทางการเงินมีการปิดเศษให้เป็นทศนิยม 2 ตำแหน่ง

ผลการดำเนินงานสำหรับไตรมาส 2 ปี 2568

รายได้

กองทรัสต์มีรายได้รวมประมาณ 320.43 ล้านบาท แบ่งเป็นรายได้ค่าเช่าและบริการ 316.82 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 2.7 เมื่อเทียบกับไตรมาส 1 ปี 2568 โดยมีรายละเอียดดังนี้

รายได้ (ล้านบาท)	ไตรมาส 2/2568	ไตรมาส 1/2568	QoQ (%)
รายได้ค่าเช่า	104.62	104.24	0.4%
รายได้ค่าบริการ	212.20	204.37	3.8%
รายได้ดอกเบี้ย	2.84	4.48	(36.5%)
รายได้อื่น	0.77	0.51	50.6%
รวม	320.43	313.60	2.2%

หมายเหตุ : ตัวเลขในตารางมีการปิดเศษให้เป็นทศนิยม 2 ตำแหน่ง

- **รายได้ค่าเช่า** จำนวน 104.62 ล้านบาท เพิ่มขึ้น ร้อยละ 0.4% จากไตรมาส 1 ปี 2568
- **รายได้ค่าบริการ** จำนวน 212.20 ล้านบาท ประกอบด้วย รายได้จากสัญญาบริการประมาณ 161.59 ล้านบาท รายได้ที่จอตรด 11.95 ล้านบาท รายได้จากสาธารณูปโภค 34.90 ล้านบาท และรายได้บริการอื่น ๆ อีกประมาณ 3.76 ล้านบาท
- **รายได้ดอกเบี้ย และ รายได้อื่น** รวมประมาณ 3.61 ล้านบาท

ค่าใช้จ่าย

สำหรับไตรมาส 2 ปี 2568 รอบระยะเวลาบัญชี 1 เมษายน 2568 – 30 มิถุนายน 2568 กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายรวม 121.48 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 1.5 จากไตรมาสก่อน

ทั้งนี้ค่าใช้จ่ายหลักของกองทรัสต์คือ ต้นทุนค่าเช่าและบริการ 86.51 ล้านบาท และ ค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้องในการบริหารจัดการกองทรัสต์ ซึ่งประกอบด้วย ค่าธรรมเนียมการจัดการ ค่าธรรมเนียมทรัสต์ ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์ ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ รวมประมาณ 33.66 ล้านบาท และมีค่าใช้จ่ายในการบริหาร 1.32 ล้านบาท

กำไรจากการลงทุนสุทธิ และ สินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน

สำหรับไตรมาส 2 ปี 2568 รอบระยะเวลาบัญชี 1 เมษายน 2568 – 30 มิถุนายน 2568 กองทรัสต์มีกำไรจากการลงทุนสุทธิ 198.95 ล้านบาท และมีรายการขาดทุนสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ 109.43 ล้านบาท ซึ่งมีสาเหตุจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินของทรัสต์อันเกิดจากการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยผู้ประเมินอิสระ ซึ่งเป็นรายการทางบัญชีที่ไม่ได้มีกระแสเงินสดจ่ายหรือรับจริง ส่งผลให้กองทรัสต์มีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน 89.51 ล้านบาท

งบแสดงฐานะทางการเงิน

หน่วย : ล้านบาท	ณ 30 มิถุนายน 2568	ณ 31 มีนาคม 2568
สินทรัพย์		
เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	754.43	750.00
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าสิ่งทรมิทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	8,462.60	8,560.10
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	409.01	394.71
ลูกหนี้ค่าเช่าและบริการ	72.12	67.16
ลูกหนี้อื่น	11.04	-
ดอกเบี้ยค้างรับ	2.063	4.48
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	24.55	29.91
สินทรัพย์อื่น	17.76	17.50
รวมสินทรัพย์	9,753.57	9,823.86
หนี้สิน		
เจ้าหนี้อื่น	94.76	87.39
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	55.37	67.97
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า	45.99	11.94
เงินประกันรับจากผู้เช่า	265.94	265.42
รวมหนี้สิน	462.06	432.72
สินทรัพย์สุทธิ		
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์	9,190.85	9,315.98
กำไรสะสม	100.66	75.16
สินทรัพย์สุทธิ	9,291.51	9,391.14
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาทต่อหน่วย)	9.6086	9.7116

หมายเหตุ : ตัวเลขในตารางมีการปัดเศษให้เป็นทศนิยม 2 ตำแหน่ง

สินทรัพย์

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2568 กองทรัสต์มีสินทรัพย์รวม 9,753.57 ล้านบาท สินทรัพย์หลักประกอบด้วย เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม 8,462.60 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 86.8 ของสินทรัพย์สุทธิ เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน 754.43 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 7.7 ของสินทรัพย์สุทธิ ซึ่งประกอบด้วยบัญชีเงินฝากประจำ สำหรับสินทรัพย์อื่นๆ ประกอบด้วย รายการ เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ลูกหนี้ค่าเช่าและบริการ ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า ดอกเบี้ยค้างรับ และ สินทรัพย์อื่น 536.54 ล้านบาท รวมคิดเป็นร้อยละ 5.5 ของสินทรัพย์สุทธิ

หนี้สิน

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2568 กองทรัสต์มีหนี้สินรวม 462.06 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 5.0 ของสินทรัพย์สุทธิ ประกอบไปด้วย เจ้าหนี้อื่น ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า และ เงินประกันรับจากผู้เช่า

สินทรัพย์สุทธิ

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2568 กองทรัสต์มีสินทรัพย์สุทธิ (NAV) เท่ากับ 9,291.51 ล้านบาท หรือคิดเป็นมูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยเท่ากับ 9.6086 บาทต่อหน่วยทรัสต์

ประวัติการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินคืนทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

รอบผลการดำเนินงาน	ประโยชน์ตอบแทน		เงินคืนทุน	
	ครั้งที่	บาท/หน่วยทรัสต์	ครั้งที่	บาท/หน่วยทรัสต์
ปี 2567	1	0.0598	1	0.0211
ไตรมาส 1 ปี 2568	2	0.0662	2	0.1294
ไตรมาส 2 ปี 2568*	3	0.0861	3	0.1131

*จากมติตามที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 4/2568 เมื่อวันที่ 14 สิงหาคม 2568 คณะกรรมการมีมติอนุมัติการจ่ายประโยชน์ตอบแทนจากกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้ว สำหรับผลการดำเนินงานตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2568 ถึง วันที่ 30 มิถุนายน 2568 ในอัตรา 0.0861 บาทต่อหน่วยทรัสต์ และ อนุมัติการจ่ายเงินให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในรูปแบบของเงินลดทุนชำระแล้ว สำหรับผลการดำเนินงานตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2568 ถึง วันที่ 30 มิถุนายน 2568 ในอัตรา 0.1131 บาทต่อหน่วยทรัสต์ จากมูลค่าหน่วยทรัสต์ที่ตราไว้จาก 9.5045 บาทต่อหน่วยทรัสต์ เหลือ 9.3914 บาทต่อหน่วยทรัสต์ ซึ่งเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ เนื่องจาก CPTREIT มีสภาพคล่องส่วนเกินจากการบันทึกค่าใช้จ่ายที่ไม่ใช่เงินสด ซึ่งเป็นการบันทึกบัญชีตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

ตารางแสดงพื้นที่ให้เช่า และ อัตราการเช่า (Occupancy rate)

สินทรัพย์	พื้นที่เช่า (ตารางเมตร)	ไตรมาส 1/2568		ไตรมาส 2/2568	
		อัตราการเช่า เฉลี่ย (ร้อยละ)	ค่าเช่าเฉลี่ย (บาท/ตาราง เมตร)	อัตราการเช่า เฉลี่ย (ร้อยละ)	ค่าเช่าเฉลี่ย (บาท/ตาราง เมตร)
ซี.พี.ทาวเวอร์ 1 (สีลม)					
Office	35,561.72	91.0%	875.00	91.09%	875.00
Retail	8,121.62	85.3%	892.58	84.70%	876.95
Others	347.62	82.7%	2,117.89	82.69%	1,644.86
ซี.พี.ทาวเวอร์ 2 (พอรจูนทาวน์)					
Office	25,402.61	87.2%	615.52	88.66%	620.45
Retail	29,168.50	86.6%	1,024.32	87.31%	1,015.34
Supermarket	13,805.00	100.0%	245.77	100.00%	253.96
Others	3,717.98	89.8%	1,041.96	91.01%	983.42
ซี.พี.ทาวเวอร์ 3 (พญาไท)					
Office	9,235.00	80.2%	457.04	80.15%	457.04
Retail	5,627.12	89.9%	561.83	93.52%	565.95
Others	162.31	95.9%	2,664.36	100.00%	2,560.81